

Prosedur Sita Jaminan Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* Bermasalah Perspektif Hukum Islam

Sulistiyowati¹, Achmad Yasin²

IAIN Kediri, UIN Sunan Ampel Surabaya

¹*sulistiyowatidiajeng@gmail.com*, ²*achmadyasin650@gmail.com*

ABSTRACT

Growth and development of banking from year to year rapidly. One of the developments of banking is the birth of islamic banks. Islamic banks are banks or institutions that carry out central activities in accordance with the qur'an and hadith, and refer to sharia principles. Islamic banks are financial institutions that collect funds from the public with surplus funds for funds deficit communities which prohibits maghrib. One product based on profit sharing is musharaka. Musyarakah is a cooperation agreement between two or more parties for a particular business, where each party contributes funds with an agreement that the benefits and risks will be shared in accordance with the agreement. In this article, using qualitative methods from various sources. The result of this article is that musharaka, like mudharabah, is a partnership-based islamic financial instrument. However, the nature and terms of the two financial instruments are different. All pillars and provisions of the musharaka agreement as stated in the fatwa DSN-MUI NO.8/DSN-MUI/IV/2000 concerning musyarakah financing also applies to musyarakah mutanakish. To carry out musyarakah mutanaqishah, you must first comply with the provisions contained in the mutanaqishah contract. If the parties are to carry out the agreement (akad) stipulated, they can request a failed warranty in accordance with existing regulations. The iiseizure of the guarantee itself is a form of guarantee that must be enforced through the confiscation mechanism according to the letter al-baqarah: 283.

Keywords: *Islamic Bank, Musyarakah Mutanaqishah, Seizure of Collateral.*

ABSTRAK

Pertumbuhan dan perkembangan perbankan dari tahun ke tahun pesatnya. Salah satu iiperkembangan perbankan adalah lahirnya bank syariah. Bank syariah adalah bank atau lembaga yang menjalankan kegiatan pusat sesuai dengan al qur'an dan hadits, dan mengacu pada prinsip-prinsip syariah. Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat surplus dana kepada masyarakat defisit dana yang melarang adanya maghrib. Salah satu produk yang berbasis bagi hasil adalah

musyarakah. Musyarakah adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko yang akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Dalam artikel ini, menggunakan metode kualitatif dari berbagai sumber. Hasil dari artikel ini adalah musyarakah, seperti mudharabah, adalah instrumen keuangan syariah berbasis kemitraan. Namun, sifat dan syarat dari kedua instrumen keuangan tersebut berbeda. Semua pilar dan ketentuan perjanjian musyarakah sebagaimana fatwa dsn-mul no. 8/dsn-mui/iv/2000 tentang pembiayaan musyarakah juga berlaku bagi musyarakah mutanaqisha. Untuk melaksanakan musyarakah mutanaqishah harus terlebih dahulu mematuhi ketentuan yang terdapat dalam akad musyarakah mutanaqishah. Jika para pihak untuk melakukan perjanjian (akad) yang ditetapkan, mereka dapat meminta gagal garansi sesuai dengan peraturan yang ada. Perampasan jaminan itu sendiri merupakan bentuk jaminan yang harus ditegakkan melalui mekanisme penyitaan menurut surat al baqarah:283.

Kata Kunci: *Bank Syariah, Musyarakah Mutanaqishah, Sita Jaminan*

PENDAHULUAN

Pertumbuhan dan perkembangan perbankan dari tahun ke tahun pesatnya. Salah satu perkembangan perbankan adalah lahirnya bank syariah. Bank syariah adalah bank atau lembaga yang menjalankan kegiatan pusat sesuai dengan al qur'an dan hadits, dan mengacu pada prinsip-prinsip syariah (Hosen, 2009). Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat surplus dana kepada masyarakat defisit dana yang melarang adanya MAGHRIB (*maisir, gharar, haram, riba dan bathil*). Semua transaksi perbankan dimulai dengan akad yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Prinsip “*an taradin*” sangat penting untuk menjaga hubungan baik dengan pelanggan dan menghindari adanya salah satu pihak yang merugikan (Imronah, 2018).

Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat surplus dana untuk masyarakat defisit dana yang melarang MAGHRIB (*Maisir, Gharar, Haram, Riba dan Bathil*). Semua transaksi perbankan dimulai dengan akad yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Prinsip “*antarodin*” sangat penting untuk menjaga hubungan baik dengan nasabah dan menghindari adanya salah satu pihak

yang dirugikan. Dalam hal pembiayaan bermasalah pihak bank perlu melakukan pembiayaan, sehingga tidak akan menimbulkan kerugian.

Penyelamatan yang dilakukan apakah dengan memberikan keringanan berupa jangka waktu atau angsuran terutama bagi pembiayaan masalah atau melakukan penyitaan bagi pembiayaan yang sengaja lalai untuk membayar. Dalam proses penyitaan barang jaminan pada praktek di lapangan, ada saja lembaga keuangan yang tidak sesuai dengan aturan yang ada. Mulai dari prosedur penyitaan yang tidak sesuai hingga adanya pemaksaan dari pihak kreditur terhadap debitur yang menunggak. Dalam masalah masalah masalah pendekatan pendekatan (Imronah, 2018).

Bank Syariah menyediakan berbagai macam produk, di antaranya pola titipan (*wadi'ah yad amanah dan wadiah yad ad-dhamanah*), pola kredit seperti *mudharabah* dan *musyarakah*, pola jual beli seperti *murabahah*, *salam* dan *istishna*, pola sewa seperti *ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*, dan pola lainnya seperti *wakalah*, *kafalah* dan akad *rahn* atau gadai. Salah satu produk yang berbasis bagi hasil adalah *musyarakah*. *Musyarakah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (amal atau keahlian) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko yang akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Akad *musyarakah* ini telah diterapkan oleh semua perbankan syariah melalui sistem pembiayaan proyek maupun modal ventura.

Menurut fatwa DSN MUI no.73 tahun 20085, diberlakukannya akad turunan dari *musyarakah*, yakni akad *musyarakah mutanaqishah* (Fitriani, 2020). *Musyarakah mutanaqishah* yang dikenal dengan istilah MMQ adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak lain bertambah kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini dengan pihak yang salah satu pihak lain. *Musyarakah mutanaqishah* adalah bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau aset. Dimana kerjasama ini akan pengurangan hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan hak salah satu pihak lain (Lentera, 2022).

Implementasi dalam operasional perbankan syariah adalah merupakan kerjasama antara bank syariah dengan nasabah untuk pengadaan atau pembelian suatu barang (benda). Dimana aset barang tersebut jadi milik bersama. Adapun besaran kepemilikan dapat ditentukan sesuai dengan jumlah modal atau dana yang disertakan dalam kontrak kerja sama

tersebut. Selanjutnya nasabah akan membayar sejumlah modal atau dana yang dimiliki oleh bank syariah. Perpindahan kepemilikan dari porsi bank syariah kepada nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pertambahan pertambahan yang dilakukan nasabah. Hingga periode berakhirnya kepemilikan suatu barang atau benda tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah. Penurunan porsi kepemilikan bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional sesuai dengan besarnya kenaikan.

Selain jumlah periode yang harus dilakukan nasabah untuk mengambil alih kepemilikan, nasabah harus membayar sewa bank syariah hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah. sewa dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran. Pembayaran merupakan bentuk pengambilalihan porsi kepemilikan bank syariah. Sedangkan pembayaran sewa adalah bentuk keuntungan (*fee*) bagi bank syariah atas kepemilikannya terhadap aset tersebut. sewa merupakan bentuk kompensasi kepemilikan dan pembayaran jasa bank syariah (Rokhim, 2014).

Sita jaminan atau disebut dengan *conservatoir beslag* adalah sita yang dapat dilakukan oleh Pengadilan atas permohonan Penggugat untuk mengajukan barang yang sedang disengketakan (Hosen, 2001). Penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya itikad baik atau sudah tidak lagi untuk membayar semua utang hutangnya. Dalam hal ini, sita jaminan dalam akad *musyarakah mutanaqishah* menjadi hal yang perlu diperhatikan dalam perspektif islam yang perlu dikaji lebih lanjut.

METODE PENELITIAN

Data yang digunakan dalam tulisan ini bersumber dari publikasi berbagai jurnal dan buku. Sementara alat analisis yang dipakai adalah deskriptif. Studi kepustakaan, baik yang berasal dari buku teks, hasil penelitian, maupun jurnal atau majalah merupakan sumber yang sangat penting, begitu pula diskusi dengan teman seprofesi guna mempertajam analisisnya. Metodologi yang digunakan dalam karya tulis ini adalah kualitatif.

Sementara alat nalisis yang dipakai adalah deskriptif. Studi kepustakaan yang digunakan berasal dari buku teks maupun jurnal/majalah dan hasil penelitian yang dianggap relevan dengan penelitian ini, begitu pula diskusi dengan teman seprofesi guna mempertajam analisisnya yakni berdasarkan al-Qur'an dan al-Sunnah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

PENGERTIAN *MUSYARAKAH*

Musyarakah secara bahasa diambil dari bahasa Arab yang tidak termasuk campur. Dalam hal ini mencampur satu modal dengan modal yang lain sehingga tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Sedangkan secara istilah *musyarakah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

Menurut Dewan Syariah Nasional, *Musyarakah* yaitu pembiayaan berdasarkan akad kerja sama antara dua pihak atau lebih suatu usaha tertentu, dimana memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan resiko akan bersama sesuai dengan kesepakatan (DSN-MUI). *Musyarakah* adalah produk keuangan syariah yang berbasis kemitraan sebagaimana halnya *Mudharabah*. *Musyarakah* diterjemahkan dalam bahasa Inggris dengan kemitraan (kemitraan). Istilah tersebut tidak spesifik karena *mudharabah* juga suatu kemitraan (kemitraan) (Rokhim, 2014). Lembaga keuangan Islam menerjemahkannya dengan istilah “*participation financing*” agar dapat lebih menggaris bawahi salah satu aspek dari *Musyarakah* yang akan dijelaskan selanjutnya. *Musyarakah* dapat diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia dengan “kemitraan para pemodal” atau “perkongsian para pemodal”.

Ibn Rusyd mengartikan *syirkah* atau *Musyarakah* itu sebagai kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana setiap pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan (Rohmi, 2015). *Syirkah* ini disepakati oleh kalangan fuqaha akan kebolehnya selama memenuhi rukunnya, yaitu *ijab dan qabul*, untuk memperjelaskan bentuk transaksinya.

Musyarakah mutanaqishah merupakan produk turunan akad *musyarakah*, yang merupakan bentuk akad kerjasama antara dua pihak atau lebih. Kata dasar *musyarakah* adalah *syirkah* yang berasal dari kata *syaraka yusyriku-syarkan-syarikan-* (*syirkah*), yang berarti kerjasama, perusahaan atau kelompok/kumpulan. *Musyarakah* atau *syirkah* adalah kerjasama antara modal dan keuntungan Sementara *mutanaqishah* berasal dari kata *yatanaqishu - tanaqishtanaqishan-mutanaqishun* yang berarti dikurangi secara bertahap (Sjahdeini, 2014).

KARAKTERISTIK

Semua rukun dan ketentuan yang ada dalam *akad musyarakah*, sebagaimana fatwa DSN-MUI No.8/DSN-MUI/IV/2000 tentang

Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah* (Djamil, 2013). Sedangkan ciri khusus *musyarakah mutanaqishah* adalah sebagai berikut:

- a) Modal usaha dari para pihak (Bank Syariah atau Lembaga Keuangan Syariah [LKS]) dan nasabah) harus dinyatakan dalam bentuk *hishshah*. Terhadap modal usaha tersebut dilakukan *tajzi'atul hishshah* yaitu modal usaha dicatat sebagai *hishshah* (porsi) yang terbagi menjadi unit-unit *hishshah*. Misalnya modal usaha syirkah dari bank sebesar 80 juta rupiah dan dari nasabah sebesar 20 juta rupiah (modal usaha syirkah adalah 100 juta rupiah). Bila setiap unit *hishshah* layak bernilai 1 juta rupiah; maka modal usaha syirkah adalah 100 unit *hishshah*.
- b) Modal usaha yang telah dinyatakan dalam *hishshah* tersebut tidak boleh berkurang efektif selama akad berlaku. Sesuai dengan contoh pada huruf a, maka modal usaha *syirkah* dari awal sampai akhir adalah 100 juta rupiah (100 unit *hishshah*).
- c) Adanya *wa 'd* (janji). Bank Syariah/LKS meminjam untuk seluruh keseluruhan *hishshahnya* secara komersial kepada nasabah dengan bertahap;
- d) Adanya unit *hishshah* Setiap penyetoran uang oleh nasabah kepada Bank Syariah/LKS, maka nilai yang jumlahnya sama dengan nilai unit *hishshah*, secara syariah dinyatakan sebagai satuan *hishshah* Bank Syariah/LKS secara komersial (*naqlul hishshah bil 'iwadh*), sedangkan nilai yang jumlahnya lebih dari nilai unit *hishshah* tersebut, dinyatakan sebagai bagi hasil yang menjadi hak Bank Syariah/LKS (Sjahdeini, 2014).

1. Ketentuan Akad

Musyarakah Mutanaqishah Untuk menjalankan *musyarakah mutanaqishah* terlebih dahulu harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam *akad mutanaqishah* (Iska, 2012), sebagai berikut:

- a) *Akad Musyarakah Mutanaqishah* terdiri dari *akad Musyarakah* atau *Syirkah dan Bai'* (Jual-beli) (Hosen, 2001).
- b) Dalam *musyarakah mutanaqishah* berlaku hukum sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*, yang para mitranya memiliki hak dan kewajiban, diantaranya:
 - 1) Memberikan modal dan kerja berdasarkan kesepakatan akad.
 - 2) Memeperoleh keuntungan berdasarkan nisbah yang disepakati pada saat akad.
 - 3) Menanggung kerugian sesuai dengan proporsi modal (Sjahdeini, 2014).

- c) Dalam akad *Musyarakah Mutanaqishah*, pihak pertama (salah satu syarik, LKS) wajib membayar untuk menjual seluruh *hishshah*-nya secara bertahap dan pihak kedua (*syarik* yang lain, nasabah) wajib.
- d) Jual beli sebagaimana dimaksud dalam huruf c dilaksanakan sesuai kesepakatan.
- e) Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS sebagai *syarik* beralih kepada *syarik* lainnya (nasabah) (Hosen, 2001).

2. Rukun Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah*

Sebagai sebuah perjanjian, *syirkah* atau perserikatan harus memenuhi segala syarat dan syarat agar perjanjian tersebut sah dan memiliki akibat hukum seperti undang-undang bagi pihak yang mengadakan. Adapun yang menjadi rukun *syirkah* menurut ketentuan syariat islam adalah sebagai berikut :

- a) *Sighat* (lafadz akad), seseorang dalam membuat perjanjian atau *syirkah* pasti perusahaan dalam bentuk tertulis berupa akta. *Sighat* pada hakikatnya adalah kemauan para pihak untuk mengadakan kerja sama dalam menjalankan suatu usaha. Contoh lafadz akad “Aku *bersyirkah* denganmu untuk urusan ini atau itu” dan pihak lain berkata: “Telah aku terima” (Hasanuddin, 2018).
- b) *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah* (*musyarakah*). Orang yang mengadakan perjanjian perserikatan harus memenuhi syarat yaitu, bahwa masing-masing pihak yang hendak mengadakan perjanjian harus sudah dewasa (*baligh*), sehat akalnya dan atas kehendaknya sendiri.
- c) *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya*. Dalam perjanjian *musyarakah* setiap *syarik* memiliki porsi atau bagian masing-masing dalam menyetorkan modal atau dananya sesuai dengan kesepakatan bersama (Dzubyan, 2019).
- d) *Musya* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan bersama *musyarakah* secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik.
- e) Pokok pekerjaan, setiap perserikatan harus memiliki tujuan atau kerangka kerja (*home work*) yang jelas, serta dibenarkan menurut syariah. Untuk menjalankan pokok pekerjaan ini tentu saja pihak yang ada harus memasukkan barang modal atau saham yang telah ditentukan (Munif, 2016).

3. Syarat Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqishah*

Sulistiyowati et al, *Prosedur Sita Jaminan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah*

Dalam akad *musyarakah mutanaqishah* terdapat unsur kerjasama (*syirkah*) dan unsur sewa (*ijarah*). Kerjasama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerjasama kepemilikan. Sementara sewa merupakan kompensasi yang diberikan salah satu pihak kepada pihak lain. Ketentuan pokok yang terdapat dalam *musyarakah mutanaqishah* merupakan ketentuan pokok kedua unsur tersebut (Sjahdeini, 2014). Maka syarat pelaksanaan *akad syirkah* adalah sebagai berikut:

- a) Masing-masing pihak harus menunjukkan kesepakatan dan kerelaan untuk saling memahami.
- b) Antar pihak harus saling memberikan rasa dengan yang lain
- c) Dalam campuran hak masing-masing dalam kepemilikan obyek akad tersebut.
- d) Akad *musyarakah mutanaqishah* dapat di-ijarah-kan kepada *syarik* atau pihak lain.
- e) Jika aset *musyarakah* menjadi objek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
- f) Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.
- g) Kadar atau Ukuran atau bagian atau porsi kepemilikan aset *Musyarakah syarik* (LKS) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.
- h) Biaya perolehan aset *Musyarakah* menjadi beban bersama biaya ciptaan milik pembeli (Nugroho, 2018).

Kemudian yang berkaitan dengan unsur sewa, ketentuan pokoknya meliputi:

- a) Rukun dan Syarat *Ijarah*:
 1. Sighat *Ijarah*, yaitu *ijab dan qabul* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara lisan maupun dalam bentuk lain.
 2. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa atau pemberi jasa (*mu"jir*) dan penyewa atau pengguna jasa (*musta"jir*).
 3. *Ujrah* atau *fee*, merupakan bonus yang didapatkan bank syariah dari perjanjian *musyarakah mutanaqishah* sesuai dengan kesepakatan bersama.
 4. Barang atau benda yang disewakan yang menjadi objek akad sewa (Sirait, 2020).

Besaran sewa harus jelas dan dapat diketahui kedua belah pihak. Dalam *syirkah mutanaqishah* harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah (Soraya, 2022). Dan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. Harga sewa, besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam jangka waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang ketentuan-ketentuan inilah yang ada pada *musyarakah mutanaqishah* yang selama ini di praktekan di perbankan syariah.

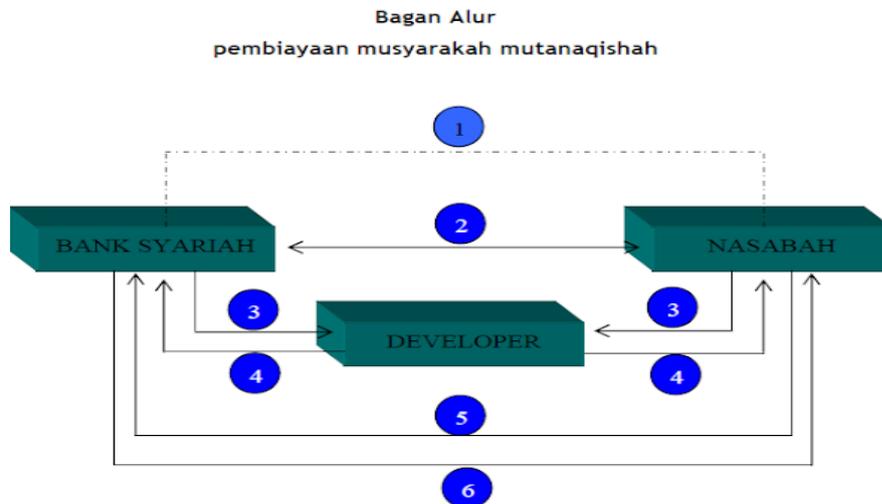
KELEBIHAN DAN KELEMAHAN

Keuntungan yang didapat dari penerapan *musyarakah mutanaqishah* sebagai berikut:

- 1) Baik pihak nasabah maupun bank syariah sama-sama memiliki aset sebagai objek perjanjian sehingga kedua pihak akan berusaha untuk menjaga aset-aset tersebut
- 2) Terdapat ketentuan untuk hasil yang akan diterima oleh kedua belah pihak untuk margin sewa yang disepakati pada aset tersebut
- 3) Jika disetujui oleh kedua pihak maka harga sewa dapat diubah sesuai dengan waktu yang disepakati dengan tetap mengikuti harga pasar
- 4) Risiko biaya keuangan dapat diminimalisir ketika terjadi inflasi serta ketika kenaikan suku bunga pasar di perbankan konvensional
- 5) Fluktuasi dari bunga pasar bank konvensional serta fluktuasi harga akibat inflasi tidak memengaruhi (Mutyara, 2022).

Sedangkan kelemahan dari *musyarakah mutanaqishah* sangat minimum namun sangat mempengaruhi dalam pengambilan keputusan mana pembayaran yang dirasakan oleh nasabah pada tahun pertama akan terasa sangat berat. Selain itu, akan ada pembebanan seperti ketika melakukan transaksi atau karena pajak (Razak, 2013).

BAGAN MUSYARAKAH MUTANAQISHAH



Keterangan:

- a. Negoisasi angsuran dan sewa
- b. Akad kerjasama
- c. Beli barang, bisa bank atau nasabah
- d. Mendapat berkas dan dokumen
- e. Nasabah membayar angsuran sewa
- f. Lembaga keuangan syariah menyerahkan hak kepemilikannya.

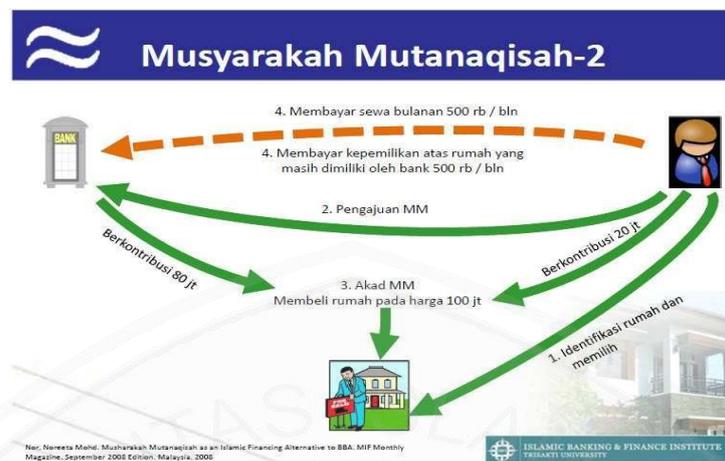
Ada beberapa tahapan dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* untuk pengadaan suatu barang, yakni:

Tahap pertama, Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk menjadi mitra dalam pembiayaan/pembelian suatu barang yang dibutuhkan nasabah dengan menjelaskan data nasabah, diantaranya berkaitan dengan pendapatan perbulan nasabah, sumber pengembalian dana untuk pelunasan kewajiban nasabah, serta manfaat dan tingkat kebutuhan nasabah atas barang tersebut. Pengajuan permohonan dilengkapi dengan persyaratan administratif pengajuan pembiayaan yang berlaku pada masing-masing bank dan telah ditentukan dalam pembiayaan syariah. Tahap kedua, Petugas lembaga keuangan syariah biasa disingkat LKS akan menganalisa kelayakan nasabah untuk mendapatkan barang tersebut secara kualitatif atau kuantitatif. Tahap ketiga, Apabila permohonan nasabah layak disetujui oleh komite pembiayaan, maka LKS menerbitkan surat persetujuan pembiayaan (*offering letter*) yang didalamnya adalah (a) Spesifikasi barang yang disepakati, (b) Harga barang, (c) Jumlah dana bank dan dana nasabah yang disertakan, (d) Jangka waktu pelunasan pembiayaan, (e) Cara pelunasan (model angsuran), (f) Besarnya angsuran dan biaya sewa yang dibebankan nasabah (Hosen, 2012).

Tahap kedua, Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang dicantumkan dalam *offering letter* tersebut, maka pihak LKS dan/atau Sulistyowati et al, *Prosedur Sita Jaminan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah*

nasabah dapat menghubungi distributor agen untuk ketersediaan barang tersebut sesuai dengan spesifikasinya.

Tahap Ketiga, Kemudian yang terakhir dilakukan akad *musyarakah mutanaqishah* antara LKS dan nasabah yang memuat persyaratan penyertaan modal (kemitraan), persyaratan sewa menyewa dan sekaligus pengikatan jaminan berupa barang yang diperjualbelikan tersebut serta jaminan tambahan lainnya. Penyerahan barang dilakukan oleh distributor/agen kepada LKS dan nasabah, setelah LKS dan nasabah, melunasi harga pembelian barang kepada distributor/agen. Setelah barang diterima LKS dan nasabah, pihak LKS akan melanjutkan menyerahkan barang tersebut kepada pihak nasabah dengan menerbitkan surat tanda terima barang dengan penjelasan spesifikasi barang yang telah disepakati. contoh berikut:



Misalkan penjual rumah hendak menjual rumahnya di harga Rp.100,000,000. Dan ada seorang pembeli B yang ingin membeli rumah tersebut dengan mengajak Bank A untuk bermitra melalui akad MM. Maka kontrak pertama yang dilakukan adalah dimana Bank A harus mengadakan perjanjian kemitraan (*Musyarakah*) dengan pembeli B untuk membeli rumah. Misalkan Bank A membeli rumah dengan harga Rp.80,000,000 dan pembeli B membayar rumah tersebut pada harga Rp.20,000,000. Maka proporsi kepemilikan rumah tersebut adalah 80% Bank A, dan 20% adalah konsumen. Dan setiap bulannya, pembeli B akan melakukan pembelian kepemilikan dari Bank A sebesar Rp.500,000.

Kontrak yang berikutnya adalah kontrak *Ijarah* diantara Bank A dengan pembeli B, dimana pembeli B melakukan pembayaran sewa kepada Bank A setiap bulannya, misalkan pada harga Rp.500,000. Dari Rp.500,000 ini, akan dibagi berdasarkan proporsi kepemilikan. Jika proporsi Bank A 80%, maka dari uang sewa yang pertama, bank akan

mendapat upah sewa sebesar Rp. 400,000. Dan konsumen akan mendapat Rp. 100,000, dengan proporsi kepemilikan hanya 20% (Hosen, 2014).

SYARAT DAN KETENTUAN SITA JAMINAN

1) Adanya Pengajuan Permohonan Penyitaan.

Penyitaan mungkin dapat dilakukan tanpa syarat-syarat yang telah ada dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun syarat syarat itu cukup dan sempurna apabila tidak ada alasan-alasan penyitaan. Syarat penyitaan harus melalui permohonan sita kepada hakim. Hakim tentunya akan mempelajari permohonan sita tersebut sesuai dengan tata cara pengajuan permohonan yang berlaku. Syarat penyitaan berdasarkan permintaan sita merupakan hal yang mendasar, sebab hakim akan menjatuhkan sita jika tidak ada inisiatif dari penggugat yang mengajukan permohonan sita.

2) Memenuhi tenggang waktu pengajuan sita.

Tenggang waktu pengajuan sita adalah sampai batas waktu pengajuan sita dapat diajukan dan kepada instansi pengadilan mana saja pengajuan sita jaminan yang dibenarkan oleh hukum. Penetapan tenggang waktu pengajuan permohonan sita diatur dalam Pasal 261 ayat 1 Rbg. Memperhatikan kekuatan tersebut selain menentukan waktu pengajuan sita, namun juga banyak permasalahan tentang instansi tempat pengajuan sita (Saat, 2013). Menurut ketentuan-undang, pengajuan permohonan sita dapat dilakukan :

- a. Selama putusan belum ditetapkan atau selama belum berkekuatan hukum. Menurut Pasal 261 ayat 1 Rbg, ketentuan tenggang waktu ini yang tidak dibenarkan karena hukum yaitu putusan belum akan dijatuhkan atau selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Jadi putusan perkara belum diputuskan oleh hakim atau selama putusan belum memiliki kekuatan hukum yang tetap, masih terbuka hak dan kesempatan untuk mengajukan permohonan sita.
- b. Dalam Pasal 261 ayat 1. juga ada ketentuan yang berbunyi “selama putusan yang akan dijatuhkan”. Makna kalimat ini terbatas pada ruang lingkup pemeriksaan sidang Pengadilan. Sehingga jika proses pemeriksaan di instansi pengadilan masih berlangsung, maka dapat diajukan permohonan sita (Subky, 2017).
- c. Atau selamat putusan belum dapat dieksekusi. Dalam Pasal 261 ayat 1 Rbg juga berisi ketentuan yang berbunyi “selama putusan belum dapat dieksekusi (dilaksanakan)”. Selama putusan belum dapat dilaksanakan mengandung arti

yuridis selama putusan yang bersangkutan belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap

3) Terdapat alasan yang mendasar.

Permohonan sita yang telah dimohonkan tadi seharusnya disempurnakan dengan adanya alasan sita. Sangat meyakinkan sekali hakim mau mengabulkan sita apabila tidak dibarengi dengan suatu alasan sita yang kuat. Mengingat sangat eksepsionalnya sifat sita atau penyitaan, maka hakim harus benar-benar mengamati, memperhatikan, serta menimbang alasan sita tersebut dengan teliti. Jangan sampai meminta sita itu dikabulkan tanpa mengkaji pengabulan tersebut dengan alasan yang tidak dibenarkan oleh hukum. Memang secara tegas undang-undang memberi hak dan kewenangan kepada hakim untuk harta kekayaan atau harta terperkara milik tergugat sesuai dengan Pasal 261 Rbg jo. Pasal 206 Rbg, namun hakim harus teliti dan cermat dalam pengabulan terhadap permintaan sita. Ini karena sita sangat eksepsional sekali sifatnya (Zabri, 2018).

MEKANISME PELAKSANAAN

Tahapan Pelaksanaan SITA adalah sebagai berikut :

1. Persiapan Sebelum Melaksanakan SITA (Sianturi, 2017).
 - a. Memperlajari dan memahami Penetapan Ketua Majelis tentang obyek yang akan disita
 - b. Merencanakan dan menentukan hari dan pelaksanaan sita;
 - c. Pelaksanaan penghitungan tentang biaya proses dan biaya sita, meliputi biaya pemberitahuan kepada pihak, upah-upah, biaya sewa kendaraan, serta biaya PNBK;
 - d. Menyiapkan berita acara pelaksanaan sita sesuai dengan jumlah obyek yang akan disita;
 - e. Persiapan peralatan yang dapat membantu pelaksanaan sita.
 - f. Mengadakan koordinasi dengan pihak-pihak terkait jika diperkirakan obyek sita dampak bagi masyarakat (Devi, 2019).
2. Pelaksanaan SITA
 - a. Jurusita berangkat ke tempat obyek sita bersama 2 saksi, berkoordinasi dengan pejabat kelurahan atau desa, pihak keamanan dan penggugat.
 - b. Jurusita membacakan penetapan perintah sita di tempat obyek sita/Tergugat.
 - c. Penggugat wajib secara jelas dan satu pertemuan terhadap barang yang akan disita;
 - d. Jurusita meneliti dengan seksama terhadap barang-barang yang menjadi obyek sita dan dicocokkan satu sama jenis dan

bentuk barang yang tertulis dalam penetapan sita dan keadaan barang senyatanya (Kultsum, 2021).

- e. Jurusita membacakan berita acara peletakan sita atas barang-barang yang akan menjadi obyek sita lalu menetapkan keterjaminannya tersita atau tergugat (ditandatangani bersama 2 orang saksi) (Rorong, 2018).
- f. Jurusita menitipkan pengawasan terhadap barang-barang tersita tersebut kepada pejabat kelurahan atau desa yang hadir agar tidak dialihkan kepada orang lain.
- g. Jika obyek sita berupa barang bergerak, maka penyimpanan dapat dilakukan di tempat yang patut, tetapi penjagaan dan penguasaan barang tersebut tetap di tangan tergugat (Andriani, 2022).

3. Setelah Pelaksanaan SITA

- a. Jurusita membuat berita acara penyitaan lalu melaporkan pelaksanaannya kepada Panitera dan Ketua Majelis dengan menyaksikan berita acara sita sekaligus petugas pencatat register sita (Syamsudin, 2012).
- b. Jurusita mendaftarkan informasi acara sita kepada kepolisian setempat (barang sita berupa motor), atau Badan Pertanahan Nasional setempat (barang sita berupa tanah bersertifikat), atau Kelurahan atau Desa setempat (obyek sita tanah yang belum bersertifikat). pendaftaran berita acara tersebut menyebutkan hari, tanggal, jam dan tahun (hakim, 2019).
- c. Jurusita Memerintahkan pejabat penerima pendaftaran untuk mengumumkan pengumuman sita agar diketahui umum dan pihak ke 3 (ps. 227 (3) JO.198; 199 HIR/ps.261 jo.213; 214 RBg) (Masud).

PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

Jika dalam akad transaksi *musyarakah mutanaqishah* terjadi *wanprestasi* yang dapat merugikan salah satu atau beberapa pihak itu sangat menyalahi aturan yang telah disepakati bersama, maka hal tersebut tidak sesuai dengan syariat Islam, sebagaimana dalam al-Qur'an (Syamsul, 2018).

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا هَلْ أَدُلُّكُمْ عَلَىٰ تِجَارَةٍ تُنَجِّيْكُمْ مِّنْ عَذَابِ أَلِيمٍ

Wahai orang-orang yang beriman! Maukah kamu Aku tunjukkan suatu perdagangan yang dapat menyelamatkan kamu dari azab yang pedih.” (QS. Shaff: 10)

Al-Qur'an Surat al-Ma'idah Ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجَلِّئٍ

الصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu. ternak dihalkkan bagimu, kecuali yang akan ditentukan, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu berhram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.” (QS. Al-Ma'idah:1)

Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata:

إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ : أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكِينَ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ، فَإِذَا خَانَ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمَا

Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak berasal dari pihak lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, Aku keluar dari mereka.”(HR. Abu Daud)

Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

(Hakim, 2009).

Menurut Kaidah Fiqh Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya. Kami pernah menyewakan tanah dengan (membayar) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak" (Kusparyono, 1998) sesuai dengan Al-Qur'an Surat al-Zukhruf [43], ayat 32:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ

“Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian dari sebagian yang lain, agar sebagian mereka dapat merusak sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan. (QS.Al-Zukhruf)

Al-Qur'an Surat al-Qashash [28], ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya.” (QS. Al-Qashah: 26)

Lembaga perbankan adalah industri yang sangat diatur, perbankan syariah yang dilindungi oleh rambu-rambu hukum positif sistem operasional bank syariah juga erat dengan hukum Allah, yang pelanggarannya berakibat pada kemadharatan di dunia dan akherat. Oleh karena unik-nya peraturan yang memagari seluruh transaksi perbankan syariah tersebut, dalam kajian ini akan dicoba dibahas mengenai pelaksanaan akad terutama musyarakah mutanaqishah yang dapat dilaksanakan di bank syariah. Kajian ini dilakukan dengan melihat penyesuaiannya dengan hukum positif di Indonesia, yaitu hukum perdata KUH Perdata dan Hukum Islam (Tambunan, 2022). Sandaran hukum Islam pada pembiayaan musyarakah mutanaqishah, pada saat ini, dapat disandarkan pada akad *musyarakah* (kemitraan) dan *ijarah* (sewa) karena di dalam akad *musyarakah mutanaqishah* terdapat unsur *syirkah* dan unsur *ijarah*. Jika *musyarakah mutanaqishah* tidak dapat diterima oleh nasabah dalam jangka waktu yang ditentukan, maka salah satu jalan keluar untuk menghindari kerugian dari pihak bank awal dengan melakukan sita jaminan (Nababan, 2016). Dasar hukum untuk jaminan dapat dilihat didalam Al-Qur'an QS. Al Baqarah

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي
أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا
تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya: “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian Anda mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai untuk menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan jangan menyembunyikanlah kamu (para saksi) Meny persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang tidak berdosa; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan”. (QS. Al Baqarah: 283)

KESIMPULAN

Musyarakah Mutanaqishah merupakan praktek yang berkembang di Lembaga Keuangan Syariah yang digunakan oleh nasabah dalam rangka memiliki sebuah asset properti baik rumah, ruko atau rukan. Dalam prakteknya transaksi ini merupakan sebuah transaksi multi akad (*al-'uqud al'murakkabah*) yang didalamnya terhimpun tiga akad yaitu akad syirkah antara LKS dan nasabah untuk membeli asset, akad *ijarah* untuk nasabah yang menyewa asset tersebut, dan akad jual beli karena nasabah secara bertahap membeli porsi kepemilikan bank hingga akhirnya nasabah memiliki asset tersebut secara penuh. Adapun bagi hasil dari uang sewa asset yang diperuntukkan oleh nasabah digunakan nasabah untuk membeli porsi kepemilikan LKS atas asset tersebut. Ada perbedaan pendapat di kalangan ulama mengenai hukum multi akad, ada yang tidak membolehkan dengan berdasarkan beberapa hadits nabi yang melarang dua transaksi dalam satu transaksi, ada pula yang membolehkan dengan pendapat bahwa *Illat* dari larangan hadits tersebut adalah melarang dua transaksi dalam satu transaksi yang didalamnya terdapat unsur *gharar*, *hillah riba*, mengandung unsur riba, dan akibat hukum masing masing akad bertentangan satu sama lain. Sehingga apabila praktek multi akad tidak ada unsur tersebut maka multi akad tersebut diperbolehkan, Kombinasi tiga akad dalam *Musyarakah Mutanaqishah* mempunyai kedudukan yang jelas terhadap objeknya, mempunyai akibat hukum yang jelas untuk masing-masing akadnya terhadap objeknya dan tidak terdapat ketidak jelasan dan pertentangan akibat hukum akad terhadap objek akadnya. *Musyarakah Mutanaqishah* merupakan multi akad yang terdiri dari tiga akad yang terkumpul menjadi satu akad yang berbeda hukum atas satu objek (*al-'uqud al -mujtami'ah*) yang pelaksanaan masing masing akadnya bergantung pada kesempurnaan akad yang lainnya, dalam artian akad kedua dan ketiga merespon akad pertama (*al-'uqud al -mutaqabilah*).

REFERENCE

- Abdul-Razak, D. and Amin, H., 2013. Application of Musharakah Mutanaqishah home financing as an alternative to traditional debt financing: lessons learned from the US 2007 subprime crisis. *Journal of Islamic Economics, Banking and Finance*.
- Arif Zunaidi. (2022). Productive Waqf in Maqasid Sharia Perspective. *Al'adalah*, 25(1), Sulistyowati et al, *Prosedur Sita Jaminan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah*

- 93-104. <https://doi.org/10.35719/aladalah.v25i1.286>
- Dzubyan, D.M., 2019. Analisis akad ijarah muntahiya bittamlik (imbt) dalam perspektif hukum islam dan hukum positif di indonesia. *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*.
- Fathurrahman Djamil. 2013. Penerapan Hukum Perjanjian dalam transaksi di Lembaga Keuangan Syariah, Jakarta: Sinar Grafika.
- Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/IX/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah.
- Fitriani, D., 2020. Studi Al-Qur'an dan Hadis Aturan Hukum Konkrit: Ijarah (Sewa Menyewa).
- Hasanuddin, H.M. and Mubarak, H.J., 2018. Perkembangan akad musyarakah. *Prenada Media*. Mubarak, J., 2017. Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Syirkah dan Mudharabah.
- Imronah, A., 2018. Musyarakah Mutanaqishah. *Al-Intaj: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*.
- Latifah, E., Masyhuri, M., Pahlevi, R. W., Mulyani, S., Hasanah, N., Fidiana, F., Zunaidi, A., Nurjanah, N., Yulianti, M. L., & Yunus, A. R. (2022). *Manajemen Keuangan Syariah*.
Lentera: Indonesian Journal of Multidisciplinary Islamic Studies.
- Leni, I. M., & Zunaidi, A. (2022). Indonesia's Islamic Banking Strategy For Sustaining Financial Operations During The Pandemic. *Proceedings of Islamic Economics, Business, and Philanthropy*, 1(1), 40–49. Retrieved from <https://jurnalfebi.iainkediri.ac.id/index.php/proceedings/article/view/214>
- Munif, N.A., 2016. Analisis akad ijarah muntahiya bittamlik dalam perspektif hukum islam dan hukum positif di Indonesia. *Jurnal Ahkam*.
- Mutyara, D., Tarigan, C.J., Silaban, R. and Sinaga, L.V., 2022. TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERMOHONAN SITA JAMINAN TIDAK PROPOSIONAL DENGAN NILAI OBJEK PERKARA (Studi Putusan No. 157/Pdt. G/2015/PN. MDN Jo. Nomor 06/Eks/2016/157/Pdt. G/2015/PN. MDN). *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*.
- Nadrattuzaman Hosen. 2009. Musyarakah Mutanaqishah Fakultas Syariah dan Hukum, *Al-Iqtishad: Vol. I, No. 2, Juli 2009 UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Jl. Ir. H. Juanda 95 Ciputat Jakarta*.
- Nugroho, A.D., 2018. Hukum Pidana Pajak Indonesia. PT Citra Aditya Bakti.
- Rohmi, P.K., 2015. Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Muamalat Lumajang. *Iqtishoduna: Jurnal Ekonomi Islam*.
- Rokhim, A., 2014. Konstruksi dan Model Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Di Bank Syariah. *HUMAN FALAH: Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam*.
- Rokhim, A., 2014. Konstruksi dan Model Pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah Di Bank Syariah. *HUMAN FALAH: Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam*.
- Saad, N.M. and Razak, D.A., 2013. Towards an application of Musharakah Mutanaqishah principle in Islamic microfinance.

- International Journal of Business and Society.
- Sirait, E., 2020. Kepastian Hukum Terkait Mekanisme Eksekusi Sita Jaminan Dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/Ppu-Xvii/2019 Tertanggal 25 November 2019 Juncto Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999tentang Jaminan Fidusia (Doctoral dissertation, Universitas Komputer Indonesia).
- Soraya, D.N., 2022. MEKANISME PELAKSANAAN SITA EKSEKUSI TERHADAP DEBITUR WANPRESTASI PADA BANK SYARIAH INDONESIA (Doctoralm dissertation, Universitas Pancasakti Tegal).
- Subky, K.H.M., Liu, J.Y., Abdullah, M.M., Mokhtar, Z.F. and Faizrakhman, A., 2017. The implication of Musharakah Mutanaqisah in Malaysian Islamic banking arena: a perspective on legal documentation. *International journal of management and applied research*.
- Sutan Remy Sjahdeini. 2014 Perbankan Syariah Produk produk dan Aspek-aspek Hukumnya, (Cet. I, Jakarta: Kencana.
- Syukri Iska. 2012. Sistem Perbankan Syariah di Indonesia dalam Perspektif Fikih Ekonomi, Yogyakarta: Fajar Media Press.
- Tiana, R. Z., & Zunaidi, A. (2022). Kualitas Portofolio Pembiayaan : Analisa Tentang Pengaruh Pembiayaan Pada Perubahan Laba Bank Syariah. *Proceedings of Islamic Economics, Business, and Philanthropy*, 1(2), 604–627. Retrieved from <https://jurnalfebi.iainkediri.ac.id/index.php/proceedings/article/view/276>
- Zabri, M.Z.M. and Mohammed, M.O., 2018. Examining the behavioral intention to participate in a Cash Waqf-Financial Cooperative-Musharakah Mutanaqisah home financing model. *Managerial Finance*.
- Zunaidi, A., & Trisnasari, V. (2021). PERAN STRATEGI PEMASARAN DALAM MENINGKATKAN JUMLAH NASABAH PRODUK TABUNGAN AMANAH IB DITINJAU DARI MARKETING MIX 4P. *Muamalatuna*, 13(2), 23–43. <https://doi.org/10.37035/mua.v13i2.5525>
- Zunaidi, A. (2021b). Meningkatkan Pemahaman Masyarakat tentang Peran Pegadaian Syariah dalam Menyukkseskan Program Pemulihan Ekonomi Nasional pada Masa Pandemi Covid19. 7(2), 68–71. <https://doi.org/https://doi.org/10.21107/pangabdhi.v7i2.11424>
- Andriani, A. S. (2022). *ANALISIS YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN SITA JAMINAN PADA PENGADILAN AGAMA KELAS IB SENGKANG* (Doctoral dissertation, IAIN Bone).
- DEVI, R. S. (2019). Tinjauan Yuridis Sita Jaminan dan Pemberesan Harta Milik Debitur Dalam Hal Terjadinya Kepailitan. *Jurnal Ilmiah MAKSITEK*.
- Herwin, H. (2021). *Sita Jaminan Kendaraan Motor di PT. Finansia Multifinance Terhadap Debitur Wanprestasi di Kab. Sidrap (Analisis Etika Bisnis Islam)* (Doctoral dissertation, IAIN Parepare).
- Hakim, A. (2009). Studi tentang perlawanan terhadap sita jaminan dalam sengketa perdata di pengadilan negeri surakarta (studi kasus perkara no. 127/pdt. plw/08/pn. ska).

- Kusparyono, D. *TINJAUAN YURIDIS TENTANG SITA JAMINAN ATAS BARANG-BARANG TIDAK BERGERAK BERDASARKAN PASAL 197 HIR.(STUDI PERKARA NOMOR: 124/Pdt. G/1998/PN Klt. DI PENGADILAN NEGERI KLATEN* (Doctoral dissertation).
- Kultsum, U., & Erlina, E. (2021). Tinjauan Hukum Sita Jaminan Dalam Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri Makassar Kelas 1A Khusus. *Alauddin Law Development Journal*.
- MAS'UD, M. A. kajian yuridis pelaksanaan sita jaminan atas harta bersama tanpa adanya gugatan perceraian dan akibat hukumnya (Studi Penetapan Pengadilan Agama Gresik Nomor: 210/Pdt. G/1998/PA. Gs).
- Rorong, Y. D. (2018). Kajian Hukum Tentang Sita Jaminan Terhadap Barang Milik Tergugat dengan Memperhatikan SEMA NO. 2 Tahun 1962 Tertanggal 25 April 1962. *Lex Privatum*.
- Sianturi, P. (2017). Sita Jaminan Dalam Hukum Acara Perdata. *FOCUS UPMI*.
- Syamsudin, M. (2012). Keadilan Substantif yang terabaikan dalam Sengketa Sita Jaminan. *Jurnal Yudisial*.
- Syamsudin, M. Keadilan Substantif yang Terabaikan Dalam Sengketa Sita Jaminan Kajian Putusan Nomor 42/PDT/2011/PT. Y.
- Nababan, L. W. (2016). *Tinjauan terhadap pencabutan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah: contoh kasus Apartemen Senopati Jakarta Selatan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan nomor: 1442/PDT. G/2007/PN. JAK. SEL/Lisna Wisudawati Nababan* (Doctoral dissertation, Universitas Tarumanegara).
- Tradesa, A. P., Asikin, Z., & Sili, E. B. (2021). PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR DALAM PENARIKAN SITA JAMINAN FIDUSIA TANPA MELALUI LELANG PENGADILAN. *UNES Law Review*.
- Utami, A. D. (2014). *Strategi Penanganan Pembiayaan Mudharabah Bermasalah di Baitul Maal Wa Tamwil (BMT) Barrah Kota Bandung* (Doctoral dissertation, UIN Sunan Gunung Djati Bandung).
- Tambunan, H. M., Sitepu, C. M. B., Dachi, S., & Simbolon, N. Y. (2022). TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERMOHONAN SITA JAMINAN TIDAK PROPOSIONAL DENGAN NILAI OBJEK PERKARA (Studi Putusan No.157/Pdt. G/2015/PN. MDN Jo. Nomor 06/Eks/2016/157/Pdt. G/2015/PN. MDN). *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*.
- Zunaidi, A. (2021). Wakaf keluarga perspektif uu no. 41 tahun 2004 dan Maqasid Al-usrah Jamal Al-din Atiyyah. *Mahakim: Journal of Islamic Family Law*, 5(2), 115–133.